TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-PT
Ngày: 05/4/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ngô Chịu.

Các Thẩm Phán: Ông Mai Tấn Hoàng.

Ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ý Ngọc –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 05/4/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2022/TLPT-DS ngày 02/12/2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐXX- PT ngày 17/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 21/3/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Long T, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Lệ T, sinh năm 1989; Địa chỉ: khu phố N, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên. *(Nay là: khu phố N, phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên).* Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Trần Thị C, sinh năm 1962; Địa chỉ: 6/6 L T, phường T, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ Ông Huỳnh T, sinh năm 1954; Địa chỉ: thôn P, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ Ông Trần T, sinh năm 1963; Địa chỉ: thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người làm chứng: Ông Lê Văn T, sinh năm 1983; Địa chỉ: L T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Long T trình bày: Ngày 10/12/2019, ông Huỳnh T (cha ông T) có đặt cọc 30.000.000đ cho bà Ngô Thị Lệ T để mua thửa đất diện tích 200m^2 tại thôn LT, xã B, thành phố T với giá 270.000.000đ. Nguồn gốc diện tích đất này do bà T

mua lại của ông Trần T với giá 220.000.000đ. Ông T mua đất để xây dựng nhà ở, nhưng do ông T đi làm ăn xa, không có mặt nên ông T cho ông T tiền và thay mặt ông T đặt cọc trước cho bà T 30.000.000đ. Số tiền còn lại 240.000.000đ, được ông T giao nhiều lần cho bà T, lần cuối cùng đưa cho bà T 20.000.000đ tại nhà ông Trần T. Sau khi ông T giao đủ tiền, bà T nhờ ông Trần T viết giấy tay chuyển nhượng đứng tên ông T cho chính chủ, nhưng ông T là người mua đất lại để cho bà Trần Thị C mẹ của ông T đứng tên. Tháng 12/2019, ông T xây dựng nhà cấp 4 thì bị chính quyền cưỡng chế đập bỏ vì xây dựng trên đất nông nghiệp. Do sự việc bán đất không thành nên ông T trả lại tiền cho ông T 220.000.000đ, còn số tiền 50.000.000đ đến nay bà T chưa trả lại. Nay, ông T khởi kiện yêu cầu bà T trả lại 30.000.000đ tiền đặt cọc cho ông T và phạt cọc 30.000.000đ theo như hợp đồng đã giao kết.

Bị đơn bà Ngô Thị Lệ Thu trình bày: Nguồn gốc diện tích đất ông Huỳnh T xây dựng nhà bị cưỡng chế đập bỏ là của ông Trần T. Bà chỉ là người môi giới mua bán đất để hưởng hoa hồng nên khi ông T nhờ viết dùm hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì bà đồng ý. Sau khi nhận 30.000.000đ tiền đặt cọc từ ông T *(nhưng trên giấy đặt cọc ghi tên ông T),* bà đưa đủ cho ông T *(việc giao nhận tiền không có viết giấy*). Tại nhà ông T, ông T giao đủ số tiền 240.000.000đ cho ông T có sự chứng kiến của bà. Sau đó, ông T nhờ bà viết dùm giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với bà Trần Thị C. Bà không có liên quan gì đến việc mua bán đất giữa 02 bên nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, để vụ việc giải quyết nhanh chóng, bà chấp nhận cùng ông T mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông T 15.000.000đ, vì bà không trực tiếp giao dịch với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Huỳnh T trình bày: Năm 2019, ông T mua đất cho ông T để xây dựng nhà ở, thửa đất diện tích 200m^2 tại thôn L T, xã B, thành phố T của bà Ngô Thị Lệ T giá tiền 270.000.000đ. Nguồn gốc diện tích đất này do bà T mua lại của ông Trần T. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 30.000.000đ vào ngày 10/12/2019. Ông là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bà T. Do ông muốn mua đất cho con trai Huỳnh Long T xây dựng nhà ở nên trong hợp đồng đặt cọc ghi tên ông Huỳnh Long T. Sau khi giao đủ số tiền 240.000.000đ còn lại cho bà T thì ông và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong hợp đồng lại ghi tên người chuyển nhượng ông Trần T, còn người nhận chuyển nhượng là vợ ông đứng tên bà Trần Thị C. Sau đó, gia đình ông xây dựng nhà ở thì bị chính quyền địa phương phá dỡ nên ông Trần T đã trả lại 220.000.000đ. Do chuyển nhượng đất không thực hiện được nên đồng ý để ông T khởi kiện yêu cầu bà T trả lại cho ông T 30.000.000đ tiền cọc và phạt cọc 30.000.000đ, theo như hợp đồng đã giao kết.

+ Ông Trần T trình bày: Nguồn gốc đất bà Ngô Thị Lệ T bán cho ông Huỳnh T là đất của ông Trần T bán cho bà T, bà H 500m^2 vào năm 2019, thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ 31C tại thôn LT, xã B, thành phố T với giá 520.000.000đ. Việc mua bán có viết giấy tay, do bà T giữ. Sau đó, bà T chuyển nhượng lại cho ông T như thế nào thì ông T không rõ. Ông không nhờ bà T lập hợp đồng đặt cọc với ông T và cũng không có nhận tiền cọc 30.000.000đ từ bà T. Ông không chứng kiến việc ông T giao tiền đất cho bà T. Tuy nhiên, bà T có dẫn ông T

đến nhà nhờ ông đứng tên dùm trong giấy chuyển nhượng để giao đất chính chủ cho ông T nên ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đó. Do ông chuyển nhượng đất cho bà T diện tích 200m^2 với giá 220.000.000đ, sau đó bà T chuyển nhượng lại cho ông T nên ông T mới trả lại cho ông T số tiền 220.000.000đ và ông nhận lại diện tích đất trên để sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì vì ông không có liên quan. Ông không chấp nhận việc bà T cùng với ông trả lại 30.000.000đ cho ông T.

+Bà Trần Thị C trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh T và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Long T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1, Điều 39, Điều 147, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 119, 123, 131, 328, 365 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ngô Thị Lệ T phải hoàn trả tiền cọc 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng*) cho ông Huỳnh Long T.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Ngô Thị Lệ T phải chịu phạt cọc 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)* cho ông Huỳnh Long T.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.-

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn ông Huỳnh Long T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn đơn bà Ngô Thị Lệ T giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người tham gia tố tụng khác giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.Về giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Long T. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, buộc nguyên đơn ông Huỳnh

Long T và bị đơn bà Ngô Thị Lệ T khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa lần thứ hai, được tống đạt hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt không lý do. Người làm chứng ông Lê Văn T vắng mặt. Xét sự vắng mặt của họ không gây trở ngại cho việc xét xử, không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên chấp nhận ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên. Căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng các tài liệu chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định: Ngày 10/12/2019, giữa ông Huỳnh T (cha ông Huỳnh Long T) với bà Ngô Thị Lệ T thỏa thuận đặt cọc 30.000.000đ đứng tên ông Huỳnh Long T nhằm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng ngày 25/12/2019, đất có nguồn gốc của ông Trần T, loại đất nông nghiệp. Nhưng bà T lại đứng ra giao dịch thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở là trái với quy định của pháp luật, có sự lừa dối trong giao dịch dân sự. Cả ông Huỳnh Long T với bà Ngô Thị Lệ T đều không xác định được loại đất, vị trí tứ cận của thửa đất số 139, tờ bản đồ 231C do UBND xã B quản lý là thể hiện có sự lừa dối khi ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T và cả hai bên cùng có lỗi nên dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Mặt khác, tại văn bản thỏa thuận có nội dung đặt cọc nhằm chuyển nhượng 02 lô đất chiều ngang 10m, chiều dài 20m tọa lạc tại thôn L T, xã B, thành phố T, giá chuyển nhượng là 270.000.000đ; đã đặt cọc trước 30.000.000đ; hẹn khi nào làm móng nhà lên 02 viên gạch, sẽ đưa đủ số tiền 240.000.000đ nhưng bà T lại cho rằng Bà chỉ là người môi giới mua bán đất để hưởng hoa hồng nên khi ông T nhờ viết dùm hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì Bà đồng ý. Sau khi nhận 30.000.000đ tiền đặt cọc từ ông T *(nhưng trên giấy đặt cọc ghi tên ông T),* Bà đưa đủ cho ông T *(việc giao nhận tiền không có viết giấy*). Tại nhà ông T, ông T giao đủ số tiền 240.000.000đ cho ông T có sự chứng kiến của Bà. Ông T nhờ bà viết dùm giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với bà Trần Thị C là không có cơ sở. Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định trên thực tế, chính bà T là người trực tiếp giao dịch, ký kết hợp đồng nhận 30.000.000đ tiền đặt cọc và số tiền 240.000.000đ từ ông T giao đủ cho bà T nên bà T dẫn ông T đến nhà ông T nhờ ông T đứng tên dùm trong giấy chuyển nhượng để giao đất chính chủ cho ông T là hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông T người chuyển nhượng đất cho bà T diện tích 200m^2 với giá 220.000.000đ. Sau đó, bà T chuyển nhượng lại cho ông T với giá 270.000.000đ

nên ông T mới trả lại cho ông T số tiền 220.000.000đ và ông T đã nhận lại diện tích 200m^2 đất trên để sử dụng, còn lại 50.000.000đ do bà Ngô Thị Lệ T nhận chiếm giữ chưa trả lại cho nguyên đơn.

[4] Hơn nữa, khi thỏa thuận đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất, các bên không xác định rõ số thửa, tờ bản đồ. Tuy nhiên, sau khi ông T xây dựng nhà ở bị chính quyền địa phương xác định phần đất xây dựng thuộc số thửa 139, tờ bản đồ 231C do UBND xã B quản lý nên cưỡng chế đập bỏ. Do đó, các bên thực hiện chuyển nhượng đất do UBND xã quản lý là giao dịch dân sự trái pháp luật do vi phạm điều cấm. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 116, 119, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà T là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chỉ buộc bà T hoàn trả tiền cọc 30.000.000đ cho ông T là chưa giải quyết toàn diện vụ án nên cần phải buộc bà T trả lại toàn bộ số tiền 50.000.000đ do bà Ngô Thị Lệ T nhận, hiện đang chiếm giữ là có cơ sở.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo chứng minh được số tiền 20.000.000đ do bà T hiện đang chiếm giữ; xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Long T và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1, Điều 39, Điều 147, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 119, 123, 127, 131, 328, 365 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, giữa nguyên đơn ông Huỳnh Long T với bị đơn bà Ngô Thị Lệ T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố giao dịch dân sự về đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Lệ T với ông Huỳnh Long T là vô hiệu. Buộc bà Ngô Thị Lệ T phải trả lại số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho ông T. Buộc ông T phải trả lại cho bà T

quyền sử dụng đất diện tích 200 m^2 thửa đất số 139, tờ bản đồ 231C tại thôn L T, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên do UBND xã B quản lý nhưng ông Trần T đã được nhận lại diện tích 200m^2 đất trên để sử dụng kể từ khi ông T trả lại cho ông T số tiền 220.000.000đ (Xem như ông T đã thi hành xong).

3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Ngô Thị Lệ T phải chịu phạt cọc cho ông Huỳnh Long T.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Bà Ngô Thị Lệ T phải chịu 2.500.000đ *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Long T phải chịu 500.000đ *(Năm trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.500.000đ *(Một triệu năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005344 ngày 03/6/2022 và số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007655 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T nên còn được nhận lại 1.300.000đ *(Một triệu ba trăm nghìn đồng)*.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP. Tuy Hòa(2);
- CCTHADS TP. Tuy Hòa;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự
- - Lưu AV, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Chịu